

COMITE D'INITIATIVE ET DE CONSULTATION DU 1er ARRONDISSEMENT

Séance du lundi 7 novembre 2011

PROCÈS-VERBAL

PRÉSENTS

M. Jean-François LEGARET, Mme Florence BERTHOUT, Mme Seybah DAGOMA, M. Emmanuel CALDAGUES, Mme Catherine MATHON, M. Antoine BARTH, Mme Josy POSINE, M. Marc MUTTI, M. Loïg RAOUL.

* * * * *

EXCUSÉS

Mme Michèle HAEGY (donne pouvoir à Mme Florence BERTHOUT), M. Franck BOUNIOL (donne pouvoir à M. Emmanuel CALDAGUES), M. Marc MUTTI (donne pouvoir à Mme Catherine MATHON à partir de 19h45 jusqu'à la fin de la séance), Mme Martine FIGUEROA (donne pouvoir à M. Jean-François LEGARET), Mme Marta GARCIA (donne pouvoir à Mme Seybah DAGOMA).

* * * * *

La séance est ouverte à 18 heures sous la présidence de M. Jean-François LEGARET, Maire du 1er Arrondissement.

* * * * *

Sur proposition de M. Jean-François LEGARET, et à l'unanimité, Mme Catherine MATHON et M. Loïg RAOUL sont désignés en qualité de secrétaires de séance.

* * * * *

M. Jean-François LEGARET indique, en préambule, que cette séance du CICA est consacrée au Logement. Il avait souhaité convier à cette séance M. Jean-Yves MANO, Adjoint au Maire de Paris, mais celui-ci s'est excusé et à demander à un des collaborateurs de son cabinet, M. Dan MOSBAH, de le représenter.

* * * * *

Présentation de la Régie de quartier Paris Centre M. Jean-François LEGARET indique que cette séance va débiter par une communication sur la Régie de quartier Paris Centre, installée rue du Vert Bois dans le 3ème Arrondissement. Il dit avoir porté la candidature du 1er Arrondissement à être intégré dans le périmètre d'action de cette Régie. Il demande à M. Jean-Philippe DANIEL, Vice-Président de la Régie, de présenter celle-ci. M. DANIEL fait une présentation sur vidéoprojecteur : celle-ci est jointe en annexe de ce procès verbal. M. Loïg RAOUL se félicite que le périmètre de cette Régie soit étendu au 1er arrondissement. Mme Seybah DAGOMA se félicite également de l'accord du Maire de Paris pour étendre ce périmètre. Elle ajoute que les Régies de quartier sont soutenues par la Ville de Paris et qu'elles constituent un axe fort de la politique de la Ville en matière d'économie sociale et solidaire : plus de 300 personnes ont retrouvées un emploi par les Régies de quartier; de plus, la Ville donne des subventions au fonctionnement de ces Régies. Elle a poussé également pour que la Régie intervienne dans le projet de rénovation des Halles et elle souhaite qu'il en soit de même pour le

projet de la Samaritaine. M. Jean-François LEGARET dit sa satisfaction de voir le 1er arrondissement intégrer cette Régie. Il remercie M.DANIEL de sa présentation. * * * * *

* M. Jean-François LEGARET propose de passer au débat sur le Logement, qui est le thème de ce CICA. Il dit avoir reçu de nombreuses questions, qu'il a essayé d'organiser, plusieurs portant sur des projets propres ou connexes. Il demande aux représentants d'association ayant posé des questions sur le projet de la Samaritaine de poser leurs questions sur ce thème. Il ouvrira ensuite le débat globalement sur l'ensemble de ces questions.

QUESTION DE MME GISELE CHALEYAT, PRESIDENTE DE L'ASSOCIATION « LES VERTS ILE-DE-FRANCE ECOLOGIE »

Quelle est la place du logement social dans le chantier de la Samaritaine ? En effet, elle dit ne pas avoir eu, en visitant la maquette du projet, suffisamment d'informations sur l'importance, la localisation et les conditions d'attribution des logements sociaux dans le projet de la Samaritaine. Elle rappelle que le 1er arrondissement est très cher, d'où les familles avec plus de 2 enfants ont tendance à partir. Elle demande également si la mairie a d'autres projets de création de logements sociaux.

QUESTIONS DE MME DOMINIQUE PELARD – PRESIDENTE DE L'ASSOCIATION « ENSEMBLE RUE BAILLET »

– Quelle est la superficie totale consacrée aux logements sociaux par rapport à quel périmètre précis du projet Samaritaine ? – Combien, la Samaritaine comptait-elle de logements, notamment de fonction, dans son ancienne activité de grand magasin et pour quelle superficie ? – Au cas où le projet Samaritaine n'en prévoirait plus pour l'avenir, quel pourcentage de logements sociaux sera réservé à des personnels de la Samaritaine, (comme ce sera le cas pour la grande majorité des 60 berceaux de la nouvelle crèche privée du projet Samaritaine) ? – La création de logements dans l'îlot 2 donnant sur la rue Baillet, en place des surfaces consacrées jusqu'alors à des activités de bureaux et réserves de l'ex magasin 2 de la Samaritaine, va générer une source considérable de nuisances de voisinage vu l'étroitesse de la rue Baillet (moins de 5m) face aux immeubles d'habitations préexistants de l'autre côté de la rue, notamment des nuisances sanitaires et sonores, et ceci probablement y compris en conditions quasi-normales de vie. En particulier du fait de l'existence des « jardins d'hiver » avec façade entière composée de larges baies vitrées en partie ouvrante, donnant sur la rue Baillet, que rien n'empêchera les occupants de ces logements d'utiliser en pièces à vivre. Ce choix est de nature à dégrader fortement la qualité de vie des occupants des immeubles existants au 10 et 8 rue Baillet, dans une rue déjà très sonore du fait de son étroitesse et dont les défauts structurels (surfaces métalliques et vitrées amplifiant les sons), vont être aggravés par le projet Samaritaine. A savoir, du fait de l'accentuation de l'effet canyon de la rue par les surélévations autorisées par la révision du PLU, entre l'immeuble du 8' et la passerelle surélevée d'un étage, qui surplombera les 2 îlots. Tronçon de rue qui va passer à l'issue du projet de 15/18m à 28m à la verticale. – Comment la Ville de Paris compte-t-elle remédier préventivement aux nuisances sonores que les riverains habitants de la rue Baillet, lui signalent ce jour, en amont de l'enquête publique environnementale dite « Bouchardeau » et de la délivrance du permis de construire ? – Une bande d'une quinzaine de mètres ne pourrait-elle pas être consacrée à des bureaux face à nos immeubles dans la rue Baillet, et les logements ainsi supprimés, ne pourraient ils pas être déplacés dans le joli petit immeuble de l'ex-hôtel Sainte Marie à l'angle Rivoli, Arbre sec ? Cette solution aurait aussi pour avantage de préserver cet immeuble haussmanien de la destruction, et d'éviter la surélévation des héberges de plus de 7 m sur son emplacement rue de Rivoli. – Combien y aura-t-il de studios, de T2, T3, T4, T5, quelle est la superficie du plus petit et celle du plus grand de ces logements sociaux ? – Quelles sont les conditions d'attributions des LS (règle du quotient familial, revenus ?...) – Quel sera l'ordre d'idée du prix maximum du m² des plus grands logements prévus, et à l'inverse quel sera le niveau de prix minimum des plus modestes en superficie et en agrément ? – Est-il prévu des logements aménagés spécialement pour handicapés (accès, douche à l'italienne, etc...), si oui, combien ?

QUESTIONS DE MME FRANÇOISE ABA « ASSOCIATION MAINS LIBRES » Parmi les logements sociaux prévus à La Samaritaine, quelle est la proportion dans chaque catégorie ? Revenus mensuels : PLS :

Prêt Locatif Social (2900€ pour une personne seule ; 6800€ pour un couple avec 2 enfants). PLUS : Prêt Locatif à Usage Social (2200€ pour une personne seule : 5300€ pour un couple avec 2 enfants). PLA-I : Prêt Locatif Aidé d'Intégration (moins de 1200€ pour une personne seule ; moins de 2900€ pour un couple avec 2 enfants). PLI : logement intermédiaire (n'est pas considéré comme du logement social car non conventionné à l'APL). Il est pour nous important que la catégorie PLA-I ne soit pas oubliée, et prévue en surface équilibré, de façon à créer une mixité sociale. Des usagers de la bagagerie Mains libres, touchant une très petite retraite, ou le RSA et/ou travaillant au Stand Equitable du marché Montorgueil, ou dans des Régies de Quartier, n'ont pas les moyens de se loger. Ils ne sont plus encombrés de leurs bagages, certes, la vie est plus facile, mais cela ne suffit pas. Ce qu'ils veulent, ce dont ils rêvent, c'est un vrai chez-soi. Certains sont maintenant très bien intégrés dans la vie du quartier : est-ce humainement impensable d'imaginer qu'ils pourraient continuer à y vivre, en ayant enfin un toit ? Quelle est la proportion de logement PLA-I sur le site de La Samaritaine ?

QUESTIONS DE M. GILLES POURBAIX – PRESIDENT DE L'ASSOCIATION «

ACCOMPLIR » Il souhaite également connaître la typologie et la surface moyenne des appartements qui seront proposés dans le projet de la Samaritaine. * * * * * M. Jean-François LEGARET déclare, en préambule, que beaucoup des informations faisant l'objet des questions qui viennent d'être posées sont contenues dans le dossier de permis de construire qui est consultable à la Direction de l'urbanisme, boulevard Morland. Ces dossiers vont faire très prochainement l'objet d'une enquête publique et M. Jean-François LEGARET invite tous les participants à venir consulter les dossiers et à faire part de leurs observations. M. Jean-François LEGARET donne des précisions sur la place du logement dans le projet de la Samaritaine : 7 000 m² de logements sociaux, soit un peu plus de 10 de la SHON la SHON totale représentant, elle, près de 69 284 m². 96 logements sont aujourd'hui prévus, 41 dans l'îlot Rivoli, 55 dans l'îlot Seine. Ces appartements seront concentrés sur 3 cages d'escalier, disposant d'entrée distinctes, rue de l'Arbre-Sec, 1 dans l'îlot Rivoli, 2 dans l'îlot Seine, disposant d'un ascenseur et d'un escalier. Il précise que la Samaritaine ne disposait pas de logements dans les îlots 2 et 4 : il y avait, dans le patrimoine de la Samaritaine, de très beaux logements, mais qui n'étaient pas dans ces îlots, exceptée les numéros 26 à 34 de la rue de l'Arbre-Sec et l'hôtel Sainte-Marie. Il dit regretter la destruction de cet hôtel, qui était un élément intéressant du patrimoine de la rue de Rivoli. S'agissant de la part de ces logements qui sera réservé à la Samaritaine, M. Jean-François LEGARET précise que, dans le projet actuel, il n'y a pas de logements de fonction ni de réservation de la Samaritaine à ce titre. Il est prévu de céder la totalité des logements de fonction à Paris Habitat, bailleur social de la Ville de Paris. Parmi les organismes réservataires de ces logements, il y aura la Ville de Paris, la Préfecture de Paris, la Région Île-de-France et le 1% patronal. Le 1er Arrondissement bénéficiera d'une part des logements réservés à la Ville de Paris. La typologie des logements est la suivante : 10 logements T1 (9 dans l'îlot Rivoli, 1 dans l'îlot Seine), 40 T1 bis (27 dans l'îlot Rivoli, 23 dans l'îlot Seine), 6 T2 (tous dans l'îlot Seine), 6 T3 (1 dans l'îlot Rivoli, 5 dans l'îlot Seine), 27 T4 (9 dans l'îlot Rivoli, 18 dans l'îlot Seine), 7 T5 (5 dans l'îlot Rivoli, 2 dans l'îlot Seine). Le plus petit T1 aura une surface minimum de 18 m²; le plus grand T5, d'environ 103 m². La répartition de ces appartements selon les différentes catégories de logements sociaux sera arrêtée lorsque les conventionnements seront signés. M. Dan MOSBAH dit que le nombre de logements pourra évoluer entre 90 et 96 selon les contraintes architecturales qui sont fortes sur ce site. Il souligne la part importante des T4 et T5, la Ville étant soucieuse du nombre de logements offerts aux familles à Paris. Pour répondre à la question de Mme BA, il indique que la Ville s'est engagée dans la construction de maisons-relais et pensions de famille, qui sont des structures ayant vocation à accueillir des gens ayant eu des accidents de la vie et qui ont besoin d'être accompagnés dans un parcours de soin ou d'insertion. Mme Seybah DAGOMA souhaite préciser que, d'après les informations qu'elle a obtenues, il y aurait plus d'une vingtaine de logements en PLA-I, une quarantaine en PLUS et une vingtaine en PLS. De plus, elles s'inscrivent

en faux contre ce que mentionnait Mme PELARD dans ses questions, quand elle disait que la grande majorité des berceaux de la crèche serait réservée au personnel de la Samaritaine : la Ville a souhaité qu'un certain nombre de berceaux soit réservé aux habitants du 1er arrondissement, mais le chiffre n'en est pas arrêté aujourd'hui. Mme Florence BERTHOUT regrette, dans une logique de mixité sociale, l'absence d'un certain nombre de PLI. S'agissant de la crèche, elle dit qu'elle sera exploitée par un opérateur privé qui sera agréé par la CAF. Elle fait part de ses craintes au sujet de la surface de cet équipement, soit environ 700 m² selon les plans du projet : elle met quiconque au défi de trouver dans tout Paris et dans toute la région une crèche de 700 m² où l'on met 60 berceaux. Cela lui semble excessif, surdimensionné, et pas sérieux au regard du coût du mètre carré à Paris. Il y aurait quasiment de quoi y créer 2 crèches de 60 berceaux, en mutualisant des espaces entre les 2 crèches et elle propose que le Conseil se batte dans ce sens. En effet, on risque de dire que le coût du berceau étant extravagant, le nombre de berceaux que pourra acheter la Ville pour les habitants du 1er s'en ressentira malheureusement, ce qui ne répondra pas aux besoins. Mme Seybah DAGOMA dit ne pas avoir eu connaissance de la surface qui serait affectée à la crèche et dit partager le point de vue de Mme Florence BERTHOUT. M. Jean-François LEGARET déclare qu'il s'agit là d'un problème très important pour le 1er arrondissement : celui-ci connaît une progression démographique et, parmi ces habitants supplémentaires, il y a des enfants et des jeunes, ce qui constate lors des inscriptions en crèche et dans les écoles. M. Jean-François LEGARET rappelle être déjà demandeur de la création d'une classe supplémentaire en maternelle; il y travaille d'ailleurs avec les services de la DASCO. Si, en plus, une centaine de logements, avec des grands logements, sont créés, les besoins de places en crèche et en maternelle seront encore accrus. Il ne peut donc approuver ce projet en l'état, qui minimiserait le nombre de berceaux créés, et ne souhaite pas être le Maire de l'arrondissement où l'on aurait créé les berceaux les plus chers de Paris. Il invite donc à un réexamen de ce projet. M. Jean-François LEGARET dit également partager la remarque de Mme Florence BERTHOUT sur l'absence de logements intermédiaires dans ce projet. Il rappelle que le Maire de Paris, dans le premier discours de son second mandat, avait déclaré avoir l'intention, lors de cette mandature, de faire un effort important sur le logement et, notamment, sur le logement intermédiaire, promesse qu'il ne semble pas avoir encore honorée. M. Dan MOSBAH intervient pour préciser que le programme comportera, selon des proportions encore à ajuster, des PLAI, des PLUS et des PLS. Ces derniers s'adressent, pour un couple avec 2 enfants, à des gens qui gagnent 6 226 € / mois, personnes qui sont largement dans la classe moyenne : il y aura donc, selon lui, une place pour la mixité sociale dans ce programme. Il ajoute que la chance du 1er arrondissement, par rapport à d'autres arrondissements moins "aristocratiques", est que les revenus y sont en général élevés : donc la mixité sociale se fera avant tout avec les autres habitants du 1er arrondissement. Mme Florence BERTHOUT s'insurge contre cette analyse : elle est heureuse d'apprendre que, quand on est une famille monoparentale et que l'on gagne 2 400 € / mois, M. MOSBAH considère que l'on est en plein dans la classe moyenne. Elle l'invite, lui qui n'est pas élu et qui ne tient pas de permanence, à venir l'expliquer aux personnes qui s'y rendent et qui gagnent ces revenus, pour leur parler de mixité sociale dans ces conditions. Elle estime que cet argument n'est pas sérieux. M. Jean-François LEGARET souhaite rectifier un terme employé par M. MOSBAH qui qualifiait le 1er arrondissement "d'aristocratique" : le 1er n'est pas un arrondissement "aristocratique"; il y a, certes, des quartiers atteignant des records en matière de prix immobiliers; mais dans d'autres, le quartier des Halles en tête, se trouvent des gens modestes, voire très modestes, qui y habitent pour certains depuis très longtemps, et qui connaissent des difficultés financières voire des procédures d'expulsion, et pour lesquels il n'y a pas de solutions. M. Jean-François LEGARET revient aux questions posées par Mme PELARD sur l'équilibre général de cette opération, en invoquant la configuration physique de la rue Baillet, qui est une rue étroite et sonore. Cela pourrait poser des problèmes, y compris sur le fait que les façades de la partie logement seront orientées, avec un système de jardins d'hiver, en

direction de la rue Baillet. Il lui demande si elle a des précisions à apporter sur ce point, tout en lui disant le profit qu'il a pu tirer de ses observations faites lors des réunions publiques, en intégrant cette question dans ses propres observations. Mme PELARD confirme toute l'étroitesse de la rue, les habitants se retrouvant avec un vis-à-vis à moins de 5m de leur façade principale, sans parler des fenêtres sur cour intérieure, avec les désagréments qui en résultent en terme de visibilité et de luminosité. Or, le projet propose des jardins d'hiver, qui serviront potentiellement de sas voire de pièces à vivre, ce qui augmentera les désagréments. Elle dit que cela illustre le manque de volonté de dialogue de la part de la Samaritaine : ces logements aurait pu être mis ailleurs et être remplacés à cet endroit par des bureaux, ce qui aurait limité les désagréments pour les riverains. Maintenant, le projet est ficelé et il n'est plus possible de revenir en arrière. Elle estime que, sous couvert de dédensification, la Samaritaine a surtout soigné ses bureaux et ses commerces, mais au détriment des logements qui vont être créés et, surtout, des riverains actuels. M. Jean-François LEGARET lui répond que, dans le cadre du permis de construire, il a émis un certain nombre de réserves : d'abord, sur une sorte d'auvent transparent, qui est prévu comme une sorte de communication au-dessus de la rue, entre le magasin 2 et 4; il n'y est pas favorable, car il sera impossible à entretenir. Ensuite, il est préoccupé par le fait qu'il y a, rue de l'Arbre-Sec, au rez-de-chaussée, un volume important qui est dans l'immeuble pour les livraisons, avec un système assez savant permettant de faire rentrer, pour les livraisons, des fourgonnettes et des camionnettes et de les faire pivoter sur un plateau rotatif pour les remettre dans le sens de la sortie. Or, ce volume est prévu directement dans la partie où vont se trouver les logements : M. Jean-François LEGARET voit mal comment ce dispositif pourrait fonctionner sans créer des nuisances importantes pour les futurs habitants des logements créés et les habitants du quartier en général. Enfin, il fait part de ses préoccupations quant aux jardins d'hiver et partage l'avis de Mme PELARD : ces jardins deviendront des lieux de vie et de détente, ou pour y entreposer différentes affaires. Il dit avoir besoin des garanties – qu'il n'a pas à ce jour – sur cette question. M. Jean-François LEGARET propose de clore le débat sur les questions touchant au projet de la Samaritaine et de passer aux autres questions qui ont pu être formulées. * * * * * **QUESTIONS DE M. JACQUES**

CHAVONNET – PRESIDENT DE « L'ASSOCIATION DE DEFENSE DES RIVERAINS – Châtelet-Les-Halles » 1/. A ma connaissance, le 1er Arrondissement ne possède pas de logements étudiants. Or, le 1er a sur son territoire une Université peu connue de près de 2000 étudiants, l'ECOLE DU LOUVRE, Histoire de l'Art et des Civilisations. Le recrutement se fait à un niveau Bac+3/Bac+4. C'est la seule école en France à ce niveau, formant les futurs cadres de la culture française (Conservateurs du Patrimoine, Architectes des Bâtiments de France...) N'avons-nous pas avec le projet de la Samaritaine une opportunité de réparer cet oubli. Or selon mes informations, il semble que la Mairie de Paris, n'envisage pas d'intégrer dans cette opération, des logements étudiants. Vu la proximité de l'École de ce bâtiment, je m'interroge sur cette position, et j'aimerais en connaître les raisons. 2/. Une autre solution (complémentaire) serait de rechercher des chambres chez les habitants du 1er : ce n'est pas une idée nouvelle mais l'avons-nous vraiment explorée, avec une association d'étudiants par exemple ? Les habitant(e)s susceptibles d'être intéressé(e)s sont-ils suffisamment informé(e)s sur la marche à suivre et l'intérêt de l'opération ? M. Jean-François LEGARET indique que, dans le cadre de la révision partielle du PLU, sur le site de la Samaritaine, il n'a pas été prévu de logements pour les étudiants et il estime que c'est une erreur : il avait interrogé à ce sujet l'Adjoint au Maire de Paris chargé de la vie universitaire, en lui demandant de réserver une part de ces logements à des étudiants : il lui avait répondu par la négative en disant qu'il n'y avait pas besoin de logements étudiant dans le 1er. M. Jean-François LEGARET rappelle quand même qu'il y a, dans le 1er, une université, qui est l'Ecole du Louvre; et il serait normal qu'à ce titre-là, il y ait des logements étudiants. Il estime également qu'il faudrait s'orienter vers la création de logements atelier d'artiste. Les derniers se trouvaient dans l'immeuble occupé par le collectif d'artistes du 59, rue de Rivoli, à la place des artistes qui y habitaient il y a quelques

années de cela. Il regrette que, dans l'opération de logements du 19-21 rue de Richelieu (l'hôtel Daudin), qui offre des surfaces magnifiques, on ait pas pensé à conventionner au moins 2 des appartements du rez-de-chaussée, qui s'y seraient très bien prêtés, à des logements d'artistes. Afin d'être complet, il précise que, 45, rue Berger, 9 logements ont été créés pour les jeunes travailleurs des Compagnons du devoir. Pour ce qui concerne les chambres chez les habitants du 1er, il estime qu'il y aurait certainement quelque chose à faire avec des associations : il a déjà fait publier sur le Site internet de la Mairie dans le Journal du 1er, des appels pour une association "CEP Entraide Etudiants", qui offre ce type de service; mais aucun retour n'a été fait à ce jour sur les résultats obtenus. Il va reprendre l'attache de cette association pour voir comment renforcer ce type d'action. M. CHAVONNET demande s'il ne serait pas possible de faire, dans un prochain Journal du 1er un article pour expliquer ce que peuvent faire, et à qui s'adresser, ceux qui auraient une pièce disponible. M. Jean-François LEGARET trouve l'idée bonne. Mme Seybah DAGOMA croit qu'il faudrait également voir avec le CAS pour connaître les personnes âgées qui auraient une chambre disponible et, ainsi, contribuer à créer du lien intergénérationnel. M. Antoine BARTH regrette que M. MANO, non seulement ne soit pas venu ce soir, mais n'ait même pas pris la peine de répondre à l'invitation du Maire, même pour la décliner. Il a délégué quelqu'un de son cabinet, qui n'est pas un élu et qui a dit que le 1er n'avait pas trop besoin de logements intermédiaires parce qu'il était un arrondissement riche, alors que la Ville a déjà répondu aussi qu'il n'y avait pas lieu de créer des logements étudiants. M. Antoine BARTH se demande s'il ne serait pas nécessaire de prendre l'initiative de demander à M. MANO une analyse à l'échelon de l'arrondissement de ce qui pourrait être attribué à des artistes, à des étudiants, à des jeunes travailleurs ... toutes ces catégories qui sont régulièrement délaissées. M. Jean-François LEGARET dit qu'effectivement M. MANO n'a pas répondu à son invitation. Or, c'est une tradition ancienne dans le 1er, d'inviter à participer au CICA l'Adjoint au Maire de Paris concerné par le sujet qui va y être évoqué; et des dates de CICA ont même été déplacées pour permettre à cet Adjoint de se libérer. M. Dan MOSBAH dit que la politique municipale consiste à privilégier la création de logements pour jeunes et pour étudiants dans les arrondissements parisiens qui compte déjà un pourcentage important de logements sociaux familiaux, donc le quart nord-est de Paris. Pour le centre de Paris, la Ville privilégie plutôt la création de logements sociaux familiaux. M. Jean-François LEGARET lui demande s'il est en train d'expliquer que la Ville est en train de privilégier l'implantation de logements étudiants là où il n'y a pas d'université. M. Loïg RAOUL dit que, dans le centre de Paris, l'urgence est plus à la création de logements sociaux familiaux et que l'arbitrage se fait sur ce point. M. Jean-François LEGARET lui répond comprendre que la priorité soit sur des logements familiaux. Mais cela n'exclut pas que quelques logements soient consacrés aux étudiants, aux jeunes travailleurs ou aux artistes. M. CHAVONNET déclare également que ce souci de la mixité sociale se traduit aussi au niveau des élèves inscrits à l'école du Louvre, qui n'ont pas forcément tous les moyens de se loger à Paris. Ce serait une bonne chose de les y encourager en créant des logements étudiants dans le centre de Paris.

QUESTIONS DE M. GILLES POURBAIX – PRESIDENT DE L'ASSOCIATION « ACCOMPLIR »

1) Dans son ouvrage Comptes et légendes de Paris, bilan de la gestion Delanoë, Dominique Foing reproduit un tableau extrait d'un « bleu » budgétaire de la Ville de Paris de novembre 2010 dans lequel on apprend que la production de logements sociaux à Paris (48 830 financés entre 2001 et 2010) recouvre trois catégories de logements : les logements neufs (22 862) ; les logements issus d'une opération d'acquisition-réhabilitation, c'est-à-dire qui ont fait l'objet de travaux représentant plus de 20 % du coût d'acquisition (11 711) ; les logements issus d'une opération d'acquisition- conventionnement, qui ont fait l'objet de travaux représentant moins de 20 % du coût d'acquisition (14 257). Pour cette dernière catégorie, 82,5 % des logements sont rachetés occupés, ce qui signifie qu'il n'y a pas de création de nouvelle capacité d'hébergement. De plus, en intégrant le parc du logement social, leurs occupants, qui par définition n'étaient pas demandeurs d'un logement, bénéficient d'un

alignement de leur loyer sur les grilles du logement social et passent devant les « vrais » demandeurs de logement. En ce qui concerne le 1er arrondissement, pouvez-vous nous indiquer : - combien de nouveaux logements sociaux ont été construits dans l'arrondissement ces dernières années ? - combien ont été achetés par la Ville en acquisition-réhabilitation ? - combien ont été achetés par la Ville en acquisition- conventionnement ? - quelles sont les opérations en cours ? 2) Cela fait une vingtaine d'années au moins que l'immeuble situé à l'angle de la rue des Bourdonnais et de la rue des Halles, propriété de la Ville, est vide. Des logements doivent y être réalisés. Pourquoi ne le sont-ils pas ? Si la Ville ne veut pas réaliser les travaux, n'y a-t-il pas une procédure de préemption des locaux vides qui permettrait de l'obliger à les céder à un organisme HLM qui serait prêt à prendre en charge leur aménagement ? 3) Pouvez-vous nous indiquer quelle sera la typologie des logements prévus dans l'immeuble de la rue Jean Lantier, actuellement en rénovation ? 4) L'aménagement de logements est-elle prévue dans les bureaux de la Poste rue du Louvre ? M. Jean-François LEGARET lui indique que, dans le 1er arrondissement, il y eu 221 logements, à fin 2010, qui ont fait l'objet d'une acquisition-conventionnement; en réalité, à part 17 logements gérés par Paris Habitat (32, rue de la Grande tranderie), tous les autres ne sont que la conséquence du conventionnement en PLUS d'immeubles jusque-là occupés par des PLI ou des loyers libres : la Ville n'a donc pas crée de logements, elle a simplement reconventionné des logements qui n'étaient pas comptabilisés dans les logements sociaux, ce qui lui permet d'afficher la création de logements, ce qui est inexact. Sur ces 221 logements, 164 correspondent à des opérations de réhabilitation et 12 logements neufs. Sur les opérations en cours, M. Jean-François LEGARET indique qu'il y a le 144, rue de Rivoli (8 logements); rues Bertin-Poirée et des Deux-boules (52 logements), qui est une opération presque terminée; rue de Richelieu (49 logements). Il y aura bientôt l'opération de la rue du Colonel Driant (15 logements), celle du 43, rue de l'Arbre-Sec (25 logements); le 90, rue Saint-Denis (14 logements); et, bien sûr, l'opération de la Samaritaine. S'agissant de l'immeuble situé à l'angle de la rue des Bourdonnais, les permis viennent d'être déposés par Paris Habitat. Il y a 4 logements prévus en catégorie PLUS. Concernant la typologie des logements prévus 15, rue Jean Lantier, M. Jean-François LEGARET dit ne pas avoir d'informations à ce jour sur leur taille. Il sais juste qu'il y en a 13 de prévu (7 PLAI et 6 PLUS), certains étant grevés par le relogement de certains occupants actuels de l'immeuble. Enfin, pour ce qui est de la Poste, rue du Louvre, M. Jean-François LEGARET dit qu'il aimerait bien avoir des informations plus précise : il n'a pas l'impression que l'on prenne la tournure d'une opération de logements, mais plutôt l'orientation d'une opération tertiaire sur laquelle il n'a pas connaissance à ce jour de l'identité d'un preneur et la réalisation éventuelle de logements. M. Jean-François LEGARET profite de l'occasion pour dire que faire du logement social est bien, mais de préférence dans des immeubles qui s'y prêtent : or, l'hôtel Daudin rue de Richelieu ne s'y prête absolument pas; et, a contrario, vendre à la Caisse d'épargne l'immeuble du 40, rue du Louvre est très dommage, car celui-ci se serait parfaitement prêté à du logement. Ils trouvent que l'un comme l'autre sont des erreurs. Mme Florence BERTHOUT revient sur la question du reconventionnement des logements par la Ville pour souligner que celle-ci, pour se donner l'apparence d'être vertueux, fait quelque chose qui est totalement inéquitable. M. Dan MOSBAH dit qu'une partie du parc parisien n'est pas du logement social au titre de la loi SRU; par ailleurs, il souligne qu'il est difficile de faire du logement social dans un arrondissement comme le 1er, dont le patrimoine est ancien et ne s'y prête pas forcément. Il y souvent difficile de créer de nouveaux immeubles, donc la Ville procède par des acquisitions et des réhabilitations, éventuellement des transformations (comme au 6, rue Montesquieu). Il dit qu'il est important de défendre, dans les arrondissements du centre, la place des logements locatifs, privé et social, devant le développement des meublés touristiques (10% environ du parc de résidence) et qui sont le fruit d'un comportement négatif des propriétaires. M. Antoine BARTH souhaite évoquer la question de l'accession sociale à la propriété, sujet qui lui tient à cœur, qui a fait l'objet de nombreux vœux du Conseil du 1er arrondissement, sans qu'aucune

suite y ait jamais été apportée. M. Jean-François LEGARET regrette effectivement la position de principe négative de la Ville sur cette question. Mme Seybah DAGOMA indique qu'il y a, dans le 1er, 733 logements de type loi SRU, donc 7,3% de logements sociaux, et 1 238 logements qui sont en meublés touristiques (soit 9% des logements du 1er, contre 5% pour les autres arrondissements du centre, et 1,5% pour la moyenne parisienne). M. Jean-François LEGARET lui dit que ces chiffres sont éclairants : 733 logements dont 221 réalisés depuis 2001 par reconventionnement; les logements sociaux dans le 1er ont donc été réalisés, pour la plus grande part d'entre eux, avant 2001 et non depuis. Mme Seybah DAGOMA dit ne pas avoir les mêmes chiffres et confirme que la Ville fait du logement social dans le 1er depuis 2001. Mme Françoise ABA est d'accord avec le constat de la difficulté de créer du logement social dans le 1er, et regrette d'ailleurs qu'il n'y en ait pas eu plus pour la Samaritaine. Elle souhaite savoir si les 7 000 m² de logements sociaux sont de la création pure ou nette. M. Jean-François LEGARET lui répond que, comme il n'y avait pas de logements avant, il s'agit d'une création nette. Mme Françoise ABA intervient sur la question de la mixité sociale : selon elle, cette mixité ne peut se borner au seul périmètre de la Samaritaine mais concerne tous le quartier. Elle estime qu'il y a pas mal de personne de classe moyenne qui habitent le quartier et elle serait plus favorable à favoriser la venue de personnes à faible revenus dans le 1er pour renforcer cette mixité sociale. M. Jean-François LEGARET dit qu'effectivement, il faut qu'il y ait un meilleur équilibre et une plus grande mixité dans chaque quartier du 1er arrondissement. Mme Françoise ABA dit qu'il faudrait prévoir des solutions pour des personnes, dont certaines sont des usagers de Mains libres, qui ont de très faibles revenus et n'ont pas les moyens de se loger. M. LE GARREC dit que, quand rachète des immeubles de bureaux ou des locaux vides (40, rue du Louvre, ou rue Rambuteau), on crée bien des logements sociaux; y compris pour l'immeuble de l'Arbre-Sec, certes immeuble de logements, mais qui a été muré durant des années. La Ville a donc bien fait des efforts dans ce sens, y compris dans le 1er arrondissement. Il ne faut donc pas être totalement négatif. M. Jean-François LEGARET remercie chaque association de sa présence et de sa contribution à ce débat. La séance est levée à 20h10. **ASSOCIATIONS PRESENTES AU COMITE D'INITIATIVE ET DE CONSULTATION DU 1er ARRONDISSEMENT Lundi 7 novembre 2011** - LES VERTS ILE-DE-FRANCE ECOLOGIE - ENSEMBLE RUE BAILLET - ASSOCIATION DE DEFENSE DES RIVERAINS « Châtelet-Les-Halles » - MAINS LIBRES - ACCOMPLIR - CENTRE D'ETUDE ET D' ACTIONS SOCIALES ET CULTURELLES : LA SOURDIERE - QUALITE ET SECURITE DANS LE QUARTIER SAINT-EUSTACHE - ASSOCIATION DES COMMERÇANTS LOUVRE RIVOLI - UNION NATIONALE DES AMIS ET FAMILLES DE MALADE MENTAUX (UNAFAM) - AMITIE FRANCE AMERIQUE LATINE